

Wangerland

# Großzügiges Landferienhaus mit Bauland und drei genehmigten Ferienwohnungen

Codice oggetto: 26284005

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 785.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 309,45 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 7.581 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26284005</b>
Superficie netta	<b>ca. 309,45 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a falde spezzate</b>
Vani	<b>8</b>
Bagni	<b>4</b>
Anno di costruzione	<b>1922</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Carport, 2 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>785.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa vacanza</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2015</b>
Stato dell'immobile	<b>Ristrutturato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie affittabile	<b>ca. 309 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Caminetto</b>

Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.03.2036</b>	Consumo energetico	<b>78.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1922</b>

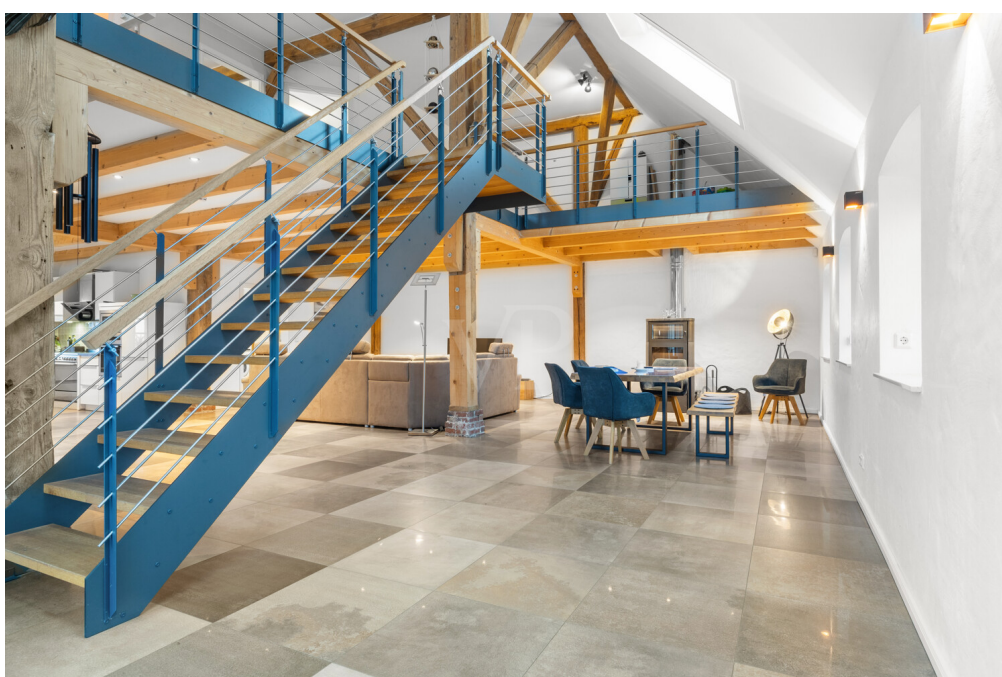
Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## La proprietà



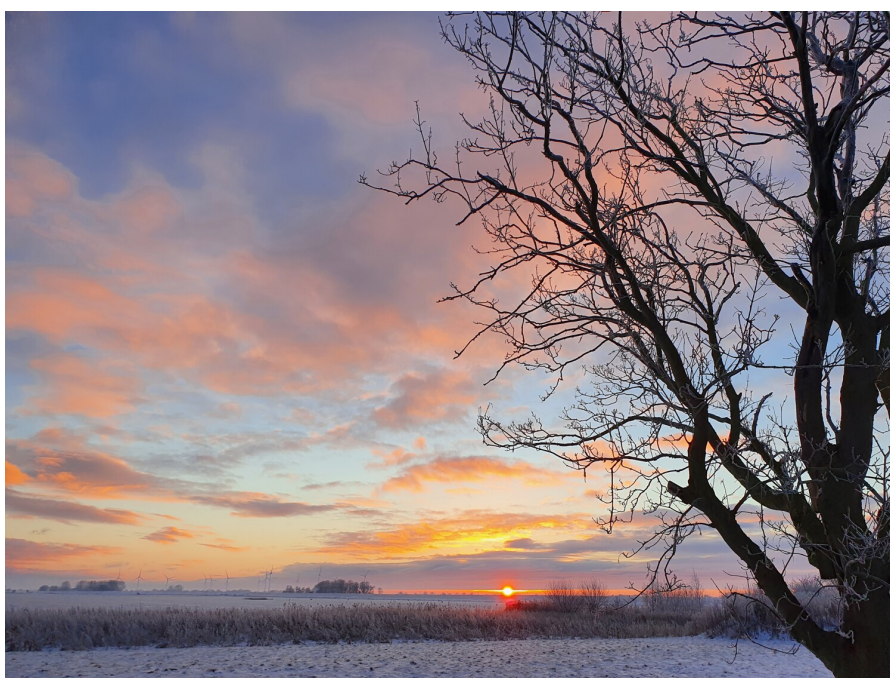
Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## La proprietà



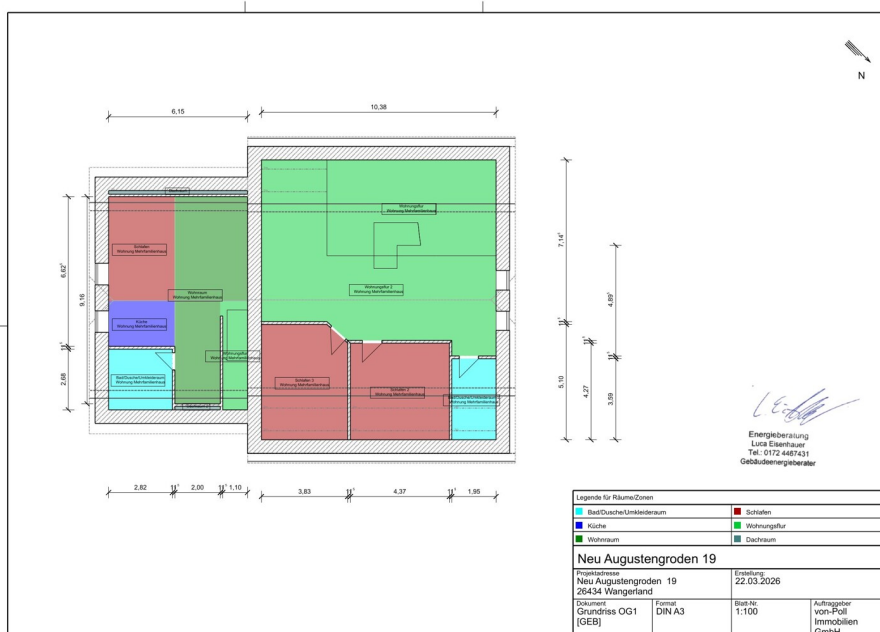
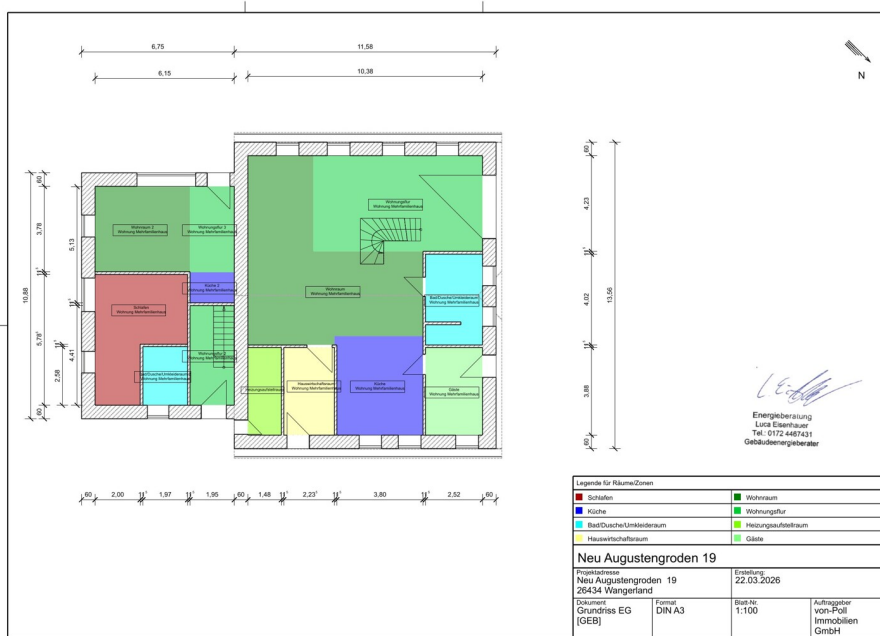
Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

## La proprietà



Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland

# La proprietà



**Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland**

## La proprietà



**Hermann Mehrtens**  
Dipl. Kaufmann (FH)  
Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shops Wilhelmshaven & Jever

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0

Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
[hermann.merthens@von-poll.com](mailto:hermann.merthens@von-poll.com)

Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir  
Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Anwesen mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 310 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 7.581 m<sup>2</sup>. Das ursprünglich um 1922 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2015 umfassend und hochwertig saniert. Es präsentiert sich heute in einem modernen und gehobenen Zustand. Im Zuge der Sanierung wurde nicht nur die Bausubstanz, sondern auch die Ausstattungsqualität deutlich aufgewertet, sodass das Haus heutigen Wohn- und Komfortansprüchen gerecht wird.

Die Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit attraktiven Vermietungsmöglichkeiten und bietet dadurch sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern vielseitige Perspektiven. Insgesamt umfasst das Haus mehrere Wohneinheiten, darunter eine großzügige Betreiberwohnung sowie zwei weitere separate Wohnungen, welche aktuell bereits dauervermietet sind und generieren somit sofortige monatliche Mieteinnahmen. Alle drei Einheiten sind zusätzlich als Ferienwohnung genehmigt, wodurch weiteres Nutzungspotenzial besteht. Für Feriengäste entfällt zudem die Zahlung der Kurtaxe, was einen weiteren attraktiven Vorteil darstellt. Zudem sind alle drei Wohneinheiten jeweils mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet.

Im Zuge der energetischen Modernisierung wurde das Haus nach ökologischen Standards saniert und erreicht den KfW-100-Standard. Zudem wurde die Immobilie mit der „Grünen Hausnummer“ ausgezeichnet, einer Anerkennung für besonders energieeffizientes und nachhaltiges Bauen und Sanieren. Das Dach selbst wurde bislang nicht erneuert, jedoch ist die oberste Geschossdecke bereits gedämmt. Zusätzlich steht ein großzügiger Dachboden zur Verfügung, der reichlich Stauraum bietet.

Das Herzstück der Immobilie bildet die großzügige Betreiberwohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt und über eine schön gestaltete Holzterrasse miteinander verbunden ist. Hier erwartet Sie ein besonders großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der viel Platz für gemeinsames Leben, Kochen und Entspannen bietet. Im Erdgeschoss sorgt eine effiziente Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima, während ein Kamin im Wohnbereich an kühleren Tagen für zusätzliche Behaglichkeit sorgt. In dieser Einheit besteht zudem Potenzial für bis zu drei Schlafzimmer, wodurch sich die Wohnung ideal für Familien oder Betreiber eines Ferienkonzepts eignet.

Eine weitere Wohneinheit befindet sich im rechten Bereich des Erdgeschosses. Diese etwa 65 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung ist aktuell dauerhaft vermietet und verfügt über eine praktische und funktionale Raumaufteilung. Neben der bestehenden Vermietung ist diese Einheit ebenfalls als Ferienwohnung genehmigt, wodurch sich auch hier perspektivisch

**zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben.**

**Im Obergeschoss befindet sich eine weitere separate Einheit mit einer Wohnfläche von etwa 45 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um ein modernes 1-Zimmer-Apartment, das derzeit dauerhaft als Zweitwohnung vermietet wird. Die kompakte und durchdachte Raumaufteilung sowie der gepflegte Zustand machen diese Wohnung sowohl für langfristige Vermietung als Zweitwohnung, als auch für eine mögliche Feriennutzung attraktiv.**

**Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Platz und Entwicklungspotenzial. Das weitläufige Grundstück mit rund 7.581 m<sup>2</sup> bietet reichlich Raum für Natur, Erholung und Privatsphäre. Für die Mieter der Wohneinheiten steht ein praktischer Doppelcarport zur Verfügung, während der Betreiberwohnung separate, eingezäunte Außenstellplätze zugeordnet sind. Besonders interessant ist zudem das direkt angrenzende Bauland, das weiteres Entwicklungspotenzial eröffnet. Auch Tierhaltung ist hier grundsätzlich möglich – das große Grundstück sowie das angrenzende Bauland eignen sich ideal, beispielsweise für die Errichtung eines Pferdestalls oder weiterer tiergerechter Nutzungskonzepte.**

**Insgesamt handelt es sich um eine besondere Immobilie, die großzügiges Wohnen, nachhaltige Bauweise und attraktive Vermietungsmöglichkeiten miteinander verbindet. Ob als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, als Ferienimmobilie oder als langfristiges Investment – dieses Anwesen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer ruhigen und naturnahen Umgebung.**

**Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland**

## **Dettagli dei servizi**

### **Allgemeine Ausstattung:**

- **umfassende Sanierung im Jahr 2015**
- **gehobene Ausstattungsqualität**
- **massive Bauweise**
- **alle drei Einheiten sind als Ferienwohnungen genehmigt**
- **große Fensterflächen für viel Tageslicht**
- **Kunststofffenster mit Isolierverglasung**
- **insgesamt 3 hochwertige Einbauküchen vorhanden**
- **Gasheizung aus 2015**
- **energetischer KfW-100 Standard**
- **ausgezeichnet mit der „Grünen Hausnummer“**
- **großzügiges Grundstück und angrenzendes Bauland ideal geeignet, z. B. für die Errichtung eines Pferdestalls oder weitere tiergerechte Nutzungsmöglichkeiten**
- **Doppelcarport sowie zusätzliche Außenstellplätze**

### **Betreiberwohnung (Hauptwohnung):**

- **großzügiger, offener Wohn- und Essbereich**
- **offene Küche integriert in den Wohnbereich**
- **Fußbodenheizung im Erdgeschoss**
- **Kamin im Wohnbereich**
- **modernes Badezimmer mit Dusche und teilweise Badewanne**
- **Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat**
- **viel Platz und flexible Raumgestaltung (Potenzial für mehrere Schlafzimmer)**

### **Weitere zwei Wohneinheiten:**

- **zwei weitere separate Wohneinheiten**
- **beide Wohnungen dauerhaft vermietet**
- **sofortige monatliche Mieteinnahmen**
- **moderne Ausstattung und funktionale Grundrisse**
- **attraktive Nutzung als Kapitalanlage oder Kombination aus Vermietung und Eigennutzung**

**Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in einem kleinen, idyllischen Ortsteil der Gemeinde Wangerland im Landkreis Friesland in Niedersachsen. Die Region liegt unmittelbar an der Nordseeküste und gehört zur beliebten Ferien- und Naturregion rund um das Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, der seit 2009 zum UNESCO-Weltnaturerbe zählt.**

**Neu Augustengroden zeichnet sich durch seine ruhige, ländliche Lage inmitten der typisch friesischen Marschlandschaft aus. Weite Wiesen, Felder und Deichlandschaften prägen das Umfeld und sorgen für ein besonders naturnahes Wohngefühl. Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Spaziergänge, Fahrradtouren oder Ausflüge entlang der Nordseeküste. Gleichzeitig befindet sich der Ort in unmittelbarer Nähe zu beliebten Küstenorten und Ferienregionen.**

**Die bekannten Nordseebäder Carolinensiel-Harlesiel und Horumersiel sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie den direkten Zugang zum Wattenmeer und zu den Stränden der Nordsee. Von den nahegelegenen Häfen bestehen zudem Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln.**

**Auch infrastrukturell ist die Lage gut angebunden: Die Städte Jever, Wilhelmshaven und Wittmund sind mit dem Auto schnell erreichbar und bieten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie weitere kulturelle und gastronomische Angebote.**

**Insgesamt verbindet die Lage naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung mit der Nähe zu Nordsee, Deichlandschaften und beliebten Küstenorten. Damit eignet sich der Standort sowohl für Menschen, die dauerhaft die Ruhe der Nordseeküste genießen möchten, als auch für Feriengäste und Investoren im touristischen Bereich.**

**Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland**

## **Ulteriori informazioni**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26284005 - 26434 Wangerland**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Hermann Mehrrens**

---

**Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven**

**Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0**

**E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**